

Междинен консолидиран финансов отчет

Имо Пропърти Инвестмънтс София ЕАД

31 март 2026 г.

# Съдържание

	Страница
<b>Междинен съкратен отчет за финансовото състояние</b>	<b>1</b>
<b>Междинен съкратен отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход</b>	<b>2</b>
<b>Междинен съкратен отчет за паричните потоци</b>	<b>3</b>
<b>Междинен съкратен отчет за промените в собствения капитал</b>	<b>4</b>
<b>Пояснения към междинния съкратен консолидиран финансов отчет</b>	<b>6</b>

## Междинен съкратен консолидиран отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснения	31 март 2026 '000 евро	31 декември 2025 '000 евро
<b>Нетекущи активи</b>			
Репутация	5.2	1 203	1 203
Имоти, машини и съоръжения		5	5
Инвестиционни имоти	6	38 454	38 778
Инвестиции в асоциирани предприятия	7	2 841	2 901
Предоставени заеми	8	1 304	1 227
Отсрочени данъци	22	52	52
Други нетекущи активи		3	3
<b>Нетекущи активи</b>		<b>43 862</b>	<b>44 169</b>
<b>Текущи активи</b>			
Финансови активи	9	10 230	12 483
Предоставени заеми	8	14 548	12 451
Търговски и други вземания	10	20 187	24 042
Вземания от свързани лица	24	14 056	13 863
Пари и парични еквиваленти	11	1 151	799
Активи, включени в група за освобождаване	12	7 092	10 349
<b>Текущи активи</b>		<b>67 264</b>	<b>73 987</b>
<b>Общо активи</b>		<b>111 126</b>	<b>118 156</b>

Съставител: „Кроу България Адвайзъри“ ЕООД

Изп. директор: \_\_\_\_\_  
/Андрей Андреев/

\_\_\_\_\_  
/Гюляй Рахман - управител/

Дата: 1 юни 2026 г.

## Междинен съкратен консолидиран отчет за финансовото състояние (Продължение)

Собствен капитал и пасиви	Пояснения	31 март 2026 ‘000 евро	31 декември 2025 ‘000 евро
<b>Собствен капитал</b>			
Акционерен капитал	13.1	1 729	1 734
Премия за акции	13.2	29 894	29 894
Други резерви	13.3	171 277	171 283
Натрупана загуба		(183 391)	(187 106)
<b>Общо собствен капитал, принадлежащ на акционерите на Предприятието-майка</b>		<b>19 509</b>	<b>15 805</b>
Неконтролиращо участие		1 285	1 284
<b>Общо собствен капитал</b>		<b>20 794</b>	<b>17 089</b>
<b>Пасиви</b>			
<b>Нетекущи пасиви</b>			
Задължения по заеми	14	31 719	31 911
Задължения към свързани лица	24	15 805	15 805
Отсрочени данъчни пасиви	22	993	1 005
<b>Общо нетекущи пасиви</b>		<b>48 517</b>	<b>48 721</b>
<b>Текущи пасиви</b>			
Задължения по заеми	14	16 764	17 309
Търговски и други задължения	15	13 508	24 137
Задължения към свързани лица	24	11 543	10 900
<b>Общо текущи пасиви</b>		<b>41 815</b>	<b>52 346</b>
<b>Общо пасиви</b>		<b>90 332</b>	<b>101 067</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>		<b>111 126</b>	<b>118 156</b>

Съставител: „Кроу България Адвайзъри“ ЕООД

Изп. директор: \_\_\_\_\_  
/Андрей Андреев/

\_\_\_\_\_  
/Гюляй Рахман - управител/

Дата: 1 юни 2026 г.

## Междинен съкратен консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

	Пояснения	31 март 2026 г. '000 евро	31 март 2025 г. '000 евро
Приходи от наеми		11	4
Печалба / (Загуба) от продажба на нетекущи активи	16	5 955	-
Печалба / (Загуба) от промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти		-	9
Други приходи		1	5
Разходи за външни услуги	17	(225)	(190)
Разходи за персонала		(29)	(24)
Други разходи		(187)	(17)
<b>Оперативна печалба / (загуба)</b>		<b>5 526</b>	<b>(213)</b>
Печалба / (Загуба) от инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал		(59)	(3)
Финансови приходи	20	483	237
Финансови разходи	20	(1 954)	(1 991)
Други финансови позиции	21	(291)	(12)
<b>Финансов резултат преди данъци</b>		<b>3 705</b>	<b>(1 982)</b>
Разходи за данъци върху дохода		-	-
<b>Финансов резултат за периода</b>		<b>3 705</b>	<b>(1 982)</b>
<b>Общо всеобхватен финансов резултат за периода</b>		<b>3 705</b>	<b>(1 982)</b>
Печалба / (Загуба), отнасяща се до:			
- акционерите на предприятието-майка		3 704	(1 982)
- неконтролиращото участие		1	-
Общо всеобхватен финансов резултат, отнасящ се до:			
- акционерите на предприятието-майка		3 704	(1 982)
- неконтролиращото участие		1	-

Съставител: „Кроу България Адвайзъри“ ЕООД

Изп. директор: \_\_\_\_\_  
/Андрей Андреев/

\_\_\_\_\_  
/Гюляй Рахман - управител/

Дата: 1 юни 2026 г.

## Междинен съкратен консолидиран отчет за паричните потоци

	31 март 2026 г. '000 евро	31 март 2025 г. '000 евро
<b>Оперативна дейност</b>		
Парични потоци, свързани с продажба на инвестиционни имоти, включително получени или възстановени аванси	2 692	-
Парични потоци, свързани с покупка на инвестиционни имоти, включително получени или възстановени аванси	-	(1)
Постъпления от клиенти	24	19
Плащания към доставчици	(496)	(220)
Платени доходи и социални осигуровки на служителите	(29)	(21)
Възстановени/Платени данъци	(2 019)	28
Други парични потоци от оперативна дейност	(27)	(25)
<b>Нетен паричен поток от оперативна дейност</b>	<b>145</b>	<b>(220)</b>
<b>Инвестиционна дейност</b>		
Плащания за придобиване на дъщерни предприятия, нетно от получени пари и парични еквиваленти	(520)	(178)
Постъпления по договори за продажба на дъщерни предприятия, включително освободени пари и парични еквиваленти	-	-
Придобиване на финансови активи	-	(30 876)
Постъпления от продажба на финансови активи	1 993	30 637
Покупка на вземания	-	-
Продажба на вземания	3 521	1 222
Предоставени заеми	(3 198)	(1 385)
Постъпления по предоставени заеми	299	1 222
<b>Нетен паричен поток от инвестиционна дейност</b>	<b>2 095</b>	<b>642</b>
<b>Финансова дейност</b>		
Получени заеми	88	430
Платени заеми	(874)	(1 176)
Платени лихви	(1 102)	(553)
Платени финансови разходи	-	-
<b>Нетен паричен поток от финансова дейност</b>	<b>(1 888)</b>	<b>(1 299)</b>
<b>Нетна промяна в пари и парични еквиваленти</b>	<b>352</b>	<b>(877)</b>
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	799	918
<b>Пари и парични еквиваленти в края на периода</b>	<b>1 151</b>	<b>41</b>

Съставител: „Кроу България Адвайзъри“ ЕООД

Изп. директор: \_\_\_\_\_  
/Андрей Андреев/

\_\_\_\_\_  
/Гюляй Рахман - управител/

Дата: 1 юни 2026 г.

Имо Пропърти Инвестмънтс София ЕАД  
Междинен съкратен консолидиран финансов отчет  
31 март 2026 г.

## Междинен съкратен консолидиран отчет за промените в собствения капитал

Всички суми са представени в '000 евро	Акционерен капитал	Други резерви	Неразпределена печалба/ (Натрупана загуба)	Общо собствен капитал на собствениците на предприятието майка	Малцинствено участие	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2026 (преизчислено)	1 734	201 177	(187 106)	15 805	1 284	17 089
Ефект от превалутиране в Евро	(5)	(6)	(11)	-	-	-
Салдо към 1 януари 2026 г. (преизчислено)	1 729	201 171	(187 095)	15 805	1 284	17 089
Финансов резултат за периода	-	-	3 704	3 704	1	3 705
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	3 704	3 704	1	3 705
Салдо към 31 март 2026 г.	1 729	201 171	(183 391)	19 509	1 285	20 794

Съставител: „Кроу България Адвайзъри“ ЕООД

Изп. директор: \_\_\_\_\_  
/Андрей Андреев/

\_\_\_\_\_  
/Гюляй Рахман - управител/

Дата: 1 юни 2026 г.

Имо Пропърти Инвестмънтс София ЕАД  
Междинен съкратен консолидиран финансов отчет  
31 март 2026 г.

## Междинен съкратен консолидиран отчет за промените в собствения капитал (Продължение)

Всички суми са представени в '000 евро	Акционерен капитал	Други резерви	Неразпределена печалба/ (Натрупана загуба)	Общо собствен капитал на предприятието майка	Малцин ствено участие	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2025 г.	1 734	201 177	(183 296)	19 615	192	19 807
Финансов резултат за периода	-	-	(1 982)	(1 982)	-	(1 982)
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	(1 982)	(1 982)	-	(1 982)
Салдо към 31 март 2025 г.	1 734	201 177	(185 278)	17 633	192	17 825

Съставител: „Кроу България Адвайзъри“ ЕООД

Изп. директор: \_\_\_\_\_  
/Андрей Андреев/

\_\_\_\_\_  
/Гюляй Рахман - управител/

Дата: 1 юни 2026 г.

# Пояснения към междинния съкратен консолидиран финансов отчет

## 1. Обща информация

Групата Имо Пропърти Инвестмънтс София ЕАД (Групата) включва дружество майка и дъщерни предприятия. Информация, относно предприятията, участващи в Групата, е по-долу:

- **Предприятието-майка**

„Имо Пропърти Инвестмънтс София“ ЕАД („Дружеството“) Съдебна регистрация № 14845/2007 110, ЕИК 175386257, е еднолично акционерно дружество с ограничена отговорност, регистрирано в Република България. Седалището и адресът на управление на Дружеството г. е следния: гр. София, ул. „Горица“ 6. През отчетния период дружеството не е променяло своето името. Дружеството извършва своята дейност на територията на Република България.

Основната дейност на дружеството се състои в извършване на всички видове сделки с недвижими имоти - покупко-продажба, наемане / отдаване под наем, лизинг и сублизинг, както и дейност по управление и поддържане на недвижими имоти (пропърти мениджмънт), строителна, монтажна и инженерингова дейност, подготовка на инвестиционни проекти, консултантски услуги, управление на проекти, оценителски услуги, комисионерски и посреднически услуги по недвижими имоти, консултиране по технически въпроси, архитектурни, развитие на недвижими имоти и инженерни проучвания, както и всяка друга дейност, незабранена от българското законодателство. Всички дейности изискващи специално разрешение или лиценз, ще се извършват след надлежното получаване на такова разрешение или лиценз.

Едноличен собственик на Дружеството е „Имо Инвестмънт“ ЕООД, ЕИК 207373694, притежаващо 100% от капитала. До тази дата едноличен собственик на капитала е било Юробанк С.А., Гърция.

Системата на управление на Дружеството-майка е едностепенна и се състои от едноличния собственик и Съвет на директорите. Членове на Съвета на директорите на Дружеството са Андрей Атанасов Андреев, Щилиян Мирославов Ничев и Мила Крумова Вълчева.

Дружеството се представлява от Андрей Андреев.

Средната численост на персонала е 3 (2025 г. 3 души).

Към 31 март 2026 г. дъщерните дружества в групата са:

- **Ритейл Мениджмънт АД**
- **Парк Уей Пловдив ЕООД**
- **Парк Мениджмънт Къмпани ЕООД**
- **ИП Имоти ЕООД**
- **Ритейл Парк Мисионис ЕООД**

## 2. Основна информация за изготвянето на консолидирания финансов отчет

### 2.1. Изявление за съответствие на консолидирания финансов отчет с МСФО

Този междинен съкратен консолидиран финансов отчет за три месеца към 31 март 2026 г. е изготвен в съответствие с МСС 34 „Междинно финансово отчитане“. Той не съдържа цялата информация, която се изисква за изготвяне на пълни годишни финансови отчети съгласно Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО) и следва да се чете заедно с годишния финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2025 г., изготвен в съответствие с МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС). Наименованието „международни стандарти за финансово отчитане (МСФО)“ е идентично с наименованието „международни счетоводни стандарти (МСС)“, така както е упоменато в т. 8 от допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството.

Консолидираният финансов отчет е съставен в евро, което е функционалната валута на предприятието-майка и дъщерните дружества. Всички суми са представени в хиляди евро ('000 евро) (включително сравнителната информация за 2025 г.), освен ако не е посочено друго.

## **2.2. Оповестяване на информация, свързана с принципа на действащо предприятие**

Ръководството на Групата е извършило анализ на наличните ресурси, както и потенциалното развитие на дейността и не счита, че има предпоставки за намаляване на обема на работа или прекратяване на дейността в обозримо бъдеще. В тази връзка Групата продължава да прилага принципа на действащото предприятие като база за изготвяне на финансовия отчет .

## **3. Промени в счетоводната политика**

### **3.1. Нови стандарти, разяснения и изменения в сила от 1 януари 2026 г.**

Групата е приложила следните нови стандарти, изменения на съществуващи стандарти, и разяснения, публикувани от Съвета за международни счетоводни стандарти, одобрени от ЕС за прилагане държави членки, които са в сила от 1 януари 2026 г., без те да имат съществен ефект върху финансовото състояние и резултатите на Групата:

- Промени в следните стандарти, приети от 1 януари 2026 г., приети от ЕС:
  - Промени в класификация и оценка на финансовите инструменти (промени в МСФО 9 и МСФО 7)
  - Годишни подобрения, част 11, включващи промени в МСФО1 , МСФО 7, МСФО 9, МСФО 10 и МСС 7
- Договори, рефериращи към природно-зависимо произведено електричество – промени в МСФО 9 и МСФО 7, приети от 1 януари 2026 г., приети от ЕС.

### **3.2. Стандарти, изменения и разяснения, които все още не са влезли в сила и не се прилагат от по-ранна дата от Дружеството**

Към датата на финансовия отчет, са публикувани нови стандарти, изменения на съществуващи стандарти и разяснения, които не са влезли още в сила или все още не са одобрени от ЕС за прилагане за финансови периоди, започващи от 1 януари 2026 г. Ръководството на Групата счита, че те няма да имат съществен ефект върху нея:

- МСФО 18 Представяне и оповестяване във финансовите отчети, в сила от 1 януари 2027 г., все още не е приет от ЕС;
- МСФО 19 Дъщерни предприятия без публична отчетност: Оповестявания, в сила от 1 януари 2027 г., все още не е приет от ЕС;
- Изменения в МСС 21 Преизчисление в хиперинфлационна валута на представяне, в сила от 1 януари 2027 г., все още не са приети от ЕС;
- Изменения в МСФО 19 Дъщерни предприятия без публична отчетност: Оповестявания, в сила от 1 януари 2027 г., все още не са приети от ЕС.

## **4. Съществена информация за счетоводната политика**

### **4.1. Общи положения**

Най-значимата информация за счетоводните политики, прилагани при изготвянето на този финансов отчет, е представена по-долу.

Следва да се отбележи, че при изготвянето на представения финансов отчет са използвани счетоводни оценки и допускания. Въпреки че те са базирани на информация, предоставена на ръководството към датата на изготвяне на финансовия отчет, реалните резултати могат да се различават от направените оценки и допускания.

### **4.2. Представяне на финансовия отчет**

Финансовият отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети“. Дружеството представя отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в единен отчет.

В отчета за финансовото състояние се представят два сравнителни периода, когато Групата прилага счетоводна политика ретроспективно, преизчислява ретроспективно позиции във финансовия отчет или прекласифицира позиции във финансовия отчет и това има съществен ефект върху информацията в отчета за финансовото състояние към началото на предходния период. В настоящия отчет се представя само един сравнителен период, защото няма предпоставки за представяне на повече периоди.

#### **4.3. Промени в приблизителните оценки**

При изготвянето на междинния съкратен консолидиран финансов отчет ръководството прави редица предположения, оценки и допускания относно признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи.

Действителните резултати могат да се различават от предположенията, оценките и допусканията на ръководството и в редки случаи съответстват напълно на предварително оценените резултати.

При изготвянето на представения междинен съкратен консолидиран финансов отчет значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Групата и основните източници на несигурност на счетоводните приблизителни оценки не се различават от тези, оповестени в годишния консолидиран финансов отчет на Групата към 31 декември 2025 г.

#### **4.4. Управление на риска относно финансови инструменти**

Групата е изложена на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. Най-значимите финансови рискове, на които е изложена Групата, са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

Междинният съкратен консолидиран финансов отчет не включва цялата информация относно управлението на риска и оповестяванията, изисквани при изготвянето на годишни финансови отчети, и следва да се чете заедно с годишния консолидиран финансов отчет на Групата към 31 декември 2025 г. Не е имало промени в политиката за управление на риска относно финансови инструменти през периода.

#### **4.5. База за консолидация**

В консолидирания финансов отчет на Групата са консолидирани финансовите отчети на предприятието-майка и всички дъщерни предприятия към 31 март 2026 г. Дъщерни предприятия са всички предприятия, които се намират под контрола на компанията-майка. Налице е контрол, когато компанията-майка е изложена на, или има права върху, променливата възвръщаемост от своето участие в предприятието, в което е инвестирано, и има възможност да окаже въздействие върху тази възвръщаемост посредством своите правомощия върху предприятието, в което е инвестирано. Всички дъщерни предприятия имат отчетен период, приключващ на 31 декември.

Всички вътрешногрупови сделки и салда се елиминират, включително нереализираните печалби и загуби от трансакции между дружества в Групата. Когато нереализираните загуби от вътрешногрупови продажби на активи се елиминират, съответните активи се тестват за обезценка от гледна точка на Групата. Сумите, представени във финансовите отчети на дъщерните предприятия, са коригирани, където е необходимо, за да се осигури съответствие със счетоводната политика, прилагана от Групата.

Печалба или загуба и друг всеобхватен доход на дъщерни предприятия, които са придобити или продадени през годината, се признават от датата на придобиването, или съответно до датата на продажбата им.

Неконтролиращото участие като част от собствения капитал представлява дялът от печалбата или загубата и нетните активи на дъщерното предприятие, които не се притежават от Групата. Общият всеобхватен доход или загуба на дъщерното предприятие се отнася към собствениците на дружеството-майка и неконтролиращите участия на базата на техния относителен дял в собствения капитал на дъщерното предприятие.

Ако Групата загуби контрол над дъщерното предприятие, всякаква инвестиция, задържана в бившето дъщерно предприятие, се признава по справедлива стойност към датата на загубата на контрол, като промяната в балансовата стойност се отразява в печалбата или загубата. Справедливата стойност на всяка инвестиция, задържана в бившето дъщерно предприятие към датата на загуба на контрол се счита за справедлива стойност при първоначално признаване на финансов актив в съответствие с МСС 39 „Финансови инструменти: признаване и оценяване“ или, където е уместно, за себестойност при първоначално признаване на инвестиция в асоциирано или съвместно контролирано предприятие. В допълнение всички суми, признати в друг всеобхватен доход по отношение на това дъщерно предприятие, се отчитат на същата база, както би било необходимо, ако Групата директно се е била освободила от съответните активи или пасиви (например рекласифицирани в печалбата или загубата или отнесени директно в неразпределената печалба съгласно изискванията на съответния МСФО).

Печалбата или загубата от отписването на инвестиция в дъщерно предприятие представлява разликата между i) сумата от справедливата стойност на полученото възнаграждение и справедливата стойност на всяка задържана инвестиция в бившето дъщерно предприятие и ii) балансовата сума на активите (включително репутация) и пасивите на дъщерното предприятие и всякакво неконтролирано участие. [Click here to enter text.](#)

## 5.База за консолидация

Дъщерните предприятия, включени в консолидацията, са както следва:

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване и основно място на дейност	31 март 2026	31 декември 2025
		участие %	участие %
Ритейл Мениджмънт АД	България	81,68	81,68
Парк Уей Пловдив ЕООД	България	81,68	81,68
Парк Мениджмънт Къмпани ЕООД	България	81,68	81,68
ИП Имоти ЕООД	България	100	100
Ритейл Парк Мисионис ЕООД	България	100	100

През 2025 г. и 2026 г. не са изплащани дивиденди на неконтролиращото участие.

### 5.1. Учредяване на „ИП Имоти“ ЕООД

През 2025 г. Предприятието-майка е учредило „ИП Имоти“ ЕООД, чрез отделяне на недвижим имот на стойност 2 741 хил. евро Дъщерното предприятие е създадено с цел последващата му продажба съгласно сключен предварителен договор, за който Предприятието-майка е получило аванс от купувача в размер на 2 045 хил. евро Сделката е предвидено да бъде приключена през 2026 г. В тази връзка Групата е класифицирала инвестиционния имот като актив, държан за продажба в съответствие с МСФО.

Имо Пропърти Инвестмънтс София ЕАД  
Междинен съкратен консолидиран финансов отчет  
31 март 2026 г.

### 5.2. Придобиване на контрол над „Ритейл Парк Мисионис“ ЕООД

През декември 2025 г. Дружеството е придобило 100% от капитала на Ритейл Парк Мисионис ЕООД за сумата от 3 272 хил. евро

Справедливата стойност на нетните активи на дъщерното предприятие към датата на бизнес комбинацията е определена към 31.12.2025 г. както следва:

	Справедлива стойност към датата на придобиване '000 евро
Инвестиционни имоти	2 155
<b>Общо активи</b>	<b>2 155</b>
Задължения	(86)
<b>Нетни разграничими активи и пасиви</b>	<b>2 069</b>

Паричните потоци, свързани с бизнес комбинацията, могат да се представят както следва:

	Стойност '000 евро
Прехвърлено възнаграждение	3 272
Сума на придобитите пари и парични еквиваленти	-
<b>Нетен изходящ паричен поток при придобиването</b>	<b>3 272</b>
Разходи по придобиването	-
<b>Нетно парични средства, платени при придобиването</b>	<b>3 272</b>

Печалбата от бизнес комбинацията е определена както следва:

	'000 евро
Общо възнаграждение	3 272
Справедлива стойност на придобитите разграничими нетни активи	(2 069)
<b>Репутация от бизнес комбинацията</b>	<b>1 203</b>

### 5.3. Промяна в неконтролиращо участие в „Ритейл Мениджмънт“ АД

През 2025 г. Групата се е освободила от 15,45% от капитала на групата Ритейл Мениджмънт АД срещу възнаграждение от 874 хил. евро, като в резултат на трансакцията е неконтролиращото участие се е увеличило с 1 049 хил. евро, а неразпределената печалба на Групата се е намалила със 175 хил. евро

Имо Пропърти Инвестмънтс София ЕАД  
Междинен съкратен консолидиран финансов отчет  
31 март 2026 г.

## 6. Инвестиционни имоти

	31 март 2026 '000 евро	31 декември 2025 '000 евро
<b>Салдо в началото на периода, както е отчетено</b>	<b>38 778</b>	<b>49 113</b>
Придобити при бизнес комбинации	-	2 155
Продадени през периода	(324)	(5 145)
Рекласифицирани като държани за продажба	-	(7 609)
Нетна печалба / загуба от промени в справедлива стойност	-	264
<b>Салдо в края на отчетния период</b>	<b>38 454</b>	<b>38 778</b>

Някои покупки на имоти включват закупуване на оборудване, което представлява неделима част от имота. Целта на дружеството е да ги продаде или отдаде под наем заедно със съответния имот.

## 7. Инвестиции в асоциирани предприятия

В резултат на бизнес комбинацията на „Ритейл Мениджмънт“ АД Групата е придобила съществено влияние върху 30% от капитала на „Търговски Парк Крайморие“ АД. Стойността на инвестицията е оценена на 2 841 хил. евро ( 2025 г.: 2 901 хил. евро)

## 8. Предоставени заеми

### Дългосрочни заеми

През четвъртото тримесечие на 2023 г. Групата е страна по договор за вземане в размер на 12 404 хил. евро. с падеж през 2024 г. Взemanето е възникнало чрез встъпване в дълг по задължение на дебитора. Взemanето е необезпечено и по него се дължат лихви в размер на 5% годишно. В последствие падежът на взemanето е предоговорен за 2027 г. В последствие падежът на взemanето е предоговорен за 2027 г. Стойността на взemanето към 31 март 2026 г. е 1 304 хил. евро, от които 64 хил. евро лихви (31 декември 2025 г.: 1 227 хил. евро, от които 64 хил. евро лихви). Дружеството е признало 62 хил. евро очаквани кредитни загуби.

### Краткосрочни заеми

През 2024 и 2025 г. Групата е закупила лихвоносни вземания от трети лица. Вземанията се олихвяват при пазарни лихвени нива са с падеж до 1 година. Вземанията са необезпечени.

## 9. Финансови активи

Балансовата стойност на финансовите активи включва финансови активи:

	31 март 2026 '000 евро	31 декември 2025 '000 евро
Борсово котиран инструменти	10 230	12 483
<b>Балансова стойност</b>	<b>10 230</b>	<b>12 483</b>

Краткосрочните финансови активи са оценени по справедлива стойност, определена на базата на борсовите котировки към датата на финансовия отчет.

Печалбите и загубите са признати в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Други финансови позиции“.

Дружеството не е залагало финансови активи като обезпечение по задължения.

## 10. Търговски и други вземания

	31 март 2026 '000 евро	31 декември 2025 '000 евро
<b>Текущи:</b>		
Вземания от клиенти	976	2 871
Други вземания	7 997	10 537
Провизия за обезценка на вземания за наем	(626)	(610)
<b>Финансови активи</b>	<b>8 347</b>	<b>12 798</b>
Предоставени аванси	11 763	11 242
Данъчни вземания	59	-
Разходи за бъдещи периоди	18	2
<b>Нефинансови активи</b>	<b>11 840</b>	<b>11 244</b>
<b>Търговски други вземания</b>	<b>20 187</b>	<b>24 042</b>

Към 31 март 2026 г. Ръководството е направило оценка на вземанията от клиенти.

През 2024 г. Групата е сключила предварителен договор за покупко-продажба на дялове в дружество с недвижими имоти. Съгласно сключения договор продавачът следва да апортира имоти в ново предприятие, което в последствие да бъде прехвърлено на Групата. Сделката се очаква да бъде финализирана през 2026 г.

Имо Пропърти Инвестмънтс София ЕАД  
Междинен съкратен консолидиран финансов отчет  
31 март 2026 г.

През 2025 г. Групата е закупила необезпечени вземания с балансова стойност от 20 564 хил. лв., по които се дължат лихви в рамките на пазарните нива и са със срок на връщане през 2026 г.

### 11.Пари и парични еквиваленти

	31 март 2026 '000 евро	31 декември 2025 '000 евро
Разплащателни сметки в евро	1 151	799
	<b>1 151</b>	<b>799</b>

Част от паричните средства на Групата в размер на 5 хил. евро (31 декември 2025 г. 3 хил. евро) са заложили като финансово обезпечение по дълг на едноличния собственик на Предприятието-майка. Средствата могат да се използват свободно от Групата.

### 12.Активи, включени в група за освобождаване

	31 март 2026 '000 евро	2025 '000 евро
<b>Салдо към 1 януари</b>	<b>10 349</b>	<b>2 741</b>
Рекласифицирани от инвестиционни имоти	-	7 608
Освободени през периода	(3 257)	-
<b>Салдо към 31 декември</b>	<b>7 092</b>	<b>10 349</b>

През 2024 Предприятието-майка е учредило „ИП Имоти“ ЕООД, чрез отделяне на недвижим имот на стойност 2 741 хил. евро. Дъщерното предприятие е създадено с цел последващата му продажба съгласно сключен предварителен договор, за който Групата е получила аванс от купувача в размер на 2 045 хил. евро Сделката е предвидено да бъде приключена през 2026 г. В тази връзка дружеството е класифицирало инвестицията като актив, държан за продажба в съответствие с МСФО.

През 2025 г. Групата е сключила предварителни договори за продажба на инвестиционни имоти с балансова стойност 7 609 хил. евро, за които към датата на отчета са получени аванси в размер на 10 717 хил. евро

### 13.Собствен капитал

#### 13.1.Акционерен капитал

Акционерният капитал на дружеството е както следва:

	Брой акции	Номинална стойност на 1 акция/евро	Стойност '000 евро
<b>На 31 декември 2025 г.</b>	3 390 464	0,51	1 734
<b>На 1 януари 2026 г. (преизчислен)</b>	3 390 464	0,51	1 729
<b>На 31 март 2026 г.</b>	3 390 464	0,51	1 729

Едноличен собственик на капитала на Предприятието-майка е „Имо Инвестмънт“ ЕООД.

#### 13.2.Премиен резерв

На 12 октомври 2012 г. капиталът на Предприятието-майка е увеличен чрез издаване на 56 719 нови обикновени поименни акции с право на глас с номинална стойност 1,00 лв. (0,51 евро) и емисионна стойност 1 000 лв. (511,29 евро) Разликата между номиналната и емисионната стойност от акциите от увеличението на капитала на Предприятието-майка, което е в размер на 56 662 281 лв. (28 970 964 евро), е внесено във фонд "Резервен" на Групата. Натрупаният резервен фонд на дружеството към 31 март 2026 г. е 29 894 357 евро (31 декември 2025 г.: 29 894 357 евро).

### 13.3. Други резерви

През 2023 г. Предприятието-майка е прекласифицирало като елемент на собствения капитал задължение към едноличния собственик в размер на 171 283 хил. евро. Параметрите на задължението са следните:

- Размер: 171 283 хил. евро;
- Падеж: 2033 г.;
- Лихвен процент: 12-месечен EURIBOR + надбавка от 0,9%
- Лихвата не се капитализира в задължението, а се дължи текущо

### 14. Задължения по заеми

	Текущи		Нетекущи	
	31 март 2026	31 декември 2025	31 март 2026	31 декември 2025
	'000 евро	'000 евро	'000 евро	'000 евро
Финансови пасиви, оценявани по амортизирана стойност:				
Облигационни заеми	1 655	1 418	26 448	26 423
Банкови заеми	876	876	1 538	1 755
Търговски заеми	14 233	15 015	3 733	3 733
<b>Общо балансова стойност</b>	<b>16 764</b>	<b>17 309</b>	<b>31 719</b>	<b>31 911</b>

#### 14.1. Облигационни заеми

На 26 ноември 2024 г. Предприятието-майка е емитирало облигационен заем със следните характеристики:

- ISIN код: BG2100050249;
- Брой облигации: 15 000 бр.;
- Номинал на 1 облигация: 1 000 евро;
- Размер на емисията 15 000 хил. евро;
- Срок: 7 години;
- Купон: 6-М EURIBOR + 1% надбавка, но не по-малко от 2,50% и не повече от 5,00%, проста лихва на годишна база, начислявана при лихвена конвенция Act/365L, ISMA-Year;
- Плащане на лихва: 2 пъти годишно;
- Амортизация на главницата: съгласно погасителен план на шестмесечни вноски, считано от 26.05.2028 г.;
- Обезпечение: застраховка

В бизнес комбинацията Групата стана страна по облигационен заем със следните характеристики:

- ISIN код: BG2100012249;
- Дата на емитиране: 08 април 2024 г.
- Брой облигации: 25 000 бр.;
- Номинал на 1 облигация: 1 000 лева (511,29 евро);
- Размер на емисията 25 000 хил. лева (12 782 хил. евро);
- Срок: 7 години;
- Купон: 6-М EURIBOR + 1,75% надбавка, но не по-малко от 3,00% и не повече от 6,00%, проста лихва на годишна база, начислявана при лихвена конвенция Act/365L, ISMA-Year;
- Плащане на лихва: 2 пъти годишно;
- Амортизация на главницата: съгласно погасителен план на шестмесечни вноски, считано от 08.10.2026 г.;
- Обезпечение: застраховка и ипотека на недвижими имоти.

#### 14.2. Банкови заеми

В бизнес комбинацията на Ритейл Мениджмънт АД Групата е станала страна по следния банков заем:

- Дата на договор: 28.12.2018 г.;
- Размер: 6 136 хил. евро;
- Падеж: 28.12.2028 г.
- Дължима лихва: БЛП, определен от банката кредитор, плюс надбавка от 2,5%;
- Обезпечение: недвижими имоти

#### 15. Търговски и други задължения

	31 март 2026 '000 евро	31 декември 2025 '000 евро
Задължения към доставчици	270	49
Задължения по договори за покупко-продажба на финансови инструменти	2 315	2 315
Други финансови пасиви	-	-
<b>Финансови пасиви</b>	<b>2 585</b>	<b>2 364</b>
Получени аванси от клиенти	10 717	19 606
Данъчни задължения	64	2 021
Гаранции	7	-
Други нефинансови пасиви	135	146
<b>Нефинансови пасиви</b>	<b>10 923</b>	<b>21 773</b>
<b>Текущи търговски и други задължения</b>	<b>13 508</b>	<b>24 137</b>

Нетната балансова стойност на текущите търговски и други задължения се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност. Всички задължения са необезпечени.

#### 16. Печалба / (Загуба) от продажба на нетекущи активи

	31 март 2026 г. '000 евро	31 март 2025 г. '000 евро
Приходи от продажба на инвестиционни имоти	9 536	-
Балансова стойност на продадени инвестиционни имоти	(3 581)	-
<b>Печалба / (Загуба) от продажба на инвестиционни имоти</b>	<b>5 955</b>	<b>-</b>

#### 17. Разходи за външни услуги

	31 март 2026 г. '000 евро	31 март 2025 г. '000 евро
Разходи за поддръжка на инвестиционни имоти	(167)	(144)
Административни разходи	(58)	(46)
	<b>(225)</b>	<b>(190)</b>

#### 18. Разходи за персонала

	31 март 2026 г. '000 евро	31 март 2025 г. '000 евро
Разходи за заплати	(27)	(23)
Разходи за осигуровки	(2)	(1)

Имо Пропърти Инвестмънтс София ЕАД  
Междинен съкратен консолидиран финансов отчет  
31 март 2026 г.

<b>(29)</b>	<b>(24)</b>
-------------	-------------

### 19. Други разходи

	31 март 2026 г. '000 евро	31 март 2025 г. '000 евро
Други разходи	(187)	(17)
	<b>(187)</b>	<b>(17)</b>

### 20. Финансови приходи и финансови разходи

Финансовите приходи за представените отчетни периоди могат да бъдат анализирани, както следва:

	31 март 2026 г. '000 евро	31 март 2025 г. '000 евро
Приходи за лихви по заеми, отчитани по амортизирана стойност	483	237
<b>Общо финансови разходи</b>	<b>483</b>	<b>237</b>

Финансовите разходи за представените отчетни периоди могат да бъдат анализирани, както следва:

	31 март 2026 г. '000 евро	31 март 2025 г. '000 евро
Разходи за лихви по заеми, отчитани по амортизирана стойност	(1 950)	(1 938)
Разходи за лихви по други финансови пасиви	(3)	-
Загуба от очаквани кредитни загуби	-	-
Други финансови разходи	(1)	(53)
<b>Общо финансови разходи</b>	<b>(1 954)</b>	<b>(1 991)</b>

### 21. Други финансови позиции

	31 март 2026 г. '000 евро	31 март 2025 г. '000 евро
Печалба/(Загуба) от операции с финансови активи, отчитани по справедлива стойност през печалбата и загубата	(1)	-
Печалба / (Загуба) от промяна в справедливата стойността на финансови активи, отчитани по справедлива стойност през печалбата и загубата	(275)	(12)
Печалба/(Загуба) от операции с финансови активи, отчитани по амортизирана стойност	(15)	-
	<b>(291)</b>	<b>(12)</b>

### 22. Данъчно облагане

Отсрочените данъци възникват в резултат на временни разлики и неизползвани данъчни загуби и могат да бъдат представени като следва:

Отсрочени данъчни пасиви (активи)	1 януари 2026	Признати в печалбата или загубата	Други	31 март 2026
-----------------------------------	------------------	---	-------	-----------------

Имо Пропърти Инвестмънтс София ЕАД  
Междинен съкратен консолидиран финансов отчет  
31 март 2026 г.

	'000 евро	'000 евро	'000 евро	'000 евро
Инвестиционни имоти	976	-	(12)	964
Финансови активи	(2)	-	-	(3)
Търговски и други вземания	(21)	-	-	(21)
	<b>953</b>	<b>-</b>	<b>(12)</b>	<b>940</b>
Признати като:				
Отсрочени данъчни активи	(52)			(52)
Отсрочени данъчни пасиви	1 005			993
<b>Нетно отсрочени данъчни пасиви</b>	<b>953</b>			<b>940</b>

Отсрочени данъчни пасиви (активи)	1 януари 2025	Признати в печалбата или загубата	Придобити в бизнескомби- нация	31 декември 2025
	'000 евро	'000 евро	'000 евро	'000 евро
Инвестиционни имоти	938	26	12	976
Финансови активи	(31)	29	-	(2)
Търговски и други вземания	(21)	-	-	(21)
	<b>886</b>	<b>55</b>	<b>12</b>	<b>953</b>
Признати като:				
Отсрочени данъчни активи	(52)			(52)
Отсрочени данъчни пасиви	938			1 005
<b>Нетно отсрочени данъчни пасиви</b>	<b>886</b>			<b>953</b>

## 23. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Дружеството включват собственици, дъщерни и асоциирани предприятия, ключов управленски персонал, както и лица под общ контрол.

Ако не е изрично упоменато, транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и не са предоставяни или получавани никакви гаранции.

### 23.1. Сделки със собственици

	31 март 2026 г. '000 евро	31 март 2025 г. '000 евро
Получени заеми	-	-
Начислени приходи от лихви	7	-
Начислени разходи за лихви	(1 471)	(1 583)
Платени лихви	(768)	(384)
Покупка на вземания	-	256
Продажба на вземания	-	570

### 23.2. Сделки с асоциирани предприятия

	31 март 2026 г. '000 евро	31 март 2025 г. '000 евро
Увеличение на капитала	-	-
Плащания по получени заеми	23	-

Имо Пропърти Инвестмънтс София ЕАД  
Междинен съкратен консолидиран финансов отчет  
31 март 2026 г.

Начислени разходи за лихви	-	-
Начислени приходи от лихви	165	-

### 23.3. Сделки с други свързани лица под общ контрол

	31 март 2026 г. '000 евро	31 март 2025 г. '000 евро
Постъпления от предоставени заеми	713	72
Плащания по получени заеми	(91)	-
Предоставени заеми	-	(253)

### 23.4. Сделки с ключов управленски персонал

	31 март 2026 г. '000 евро	31 март 2025 г. '000 евро
Краткосрочни възнаграждения	23	16

### 24. Разчети със свързани лица в края на годината

	31 март 2026 г. '000 евро	31 декември 2025 г. '000 евро
<b>Текущи вземания от:</b>		
- собственици	857	851
- асоциирани предприятия	13 199	13 012
- други свързани лица	-	-
<b>Общо текущи вземания от свързани лица</b>	<b>14 056</b>	<b>13 863</b>
<b>Общо вземания от свързани лица</b>	<b>14 056</b>	<b>13 863</b>

	31 март 2026 г. '000 евро	31 декември 2025 г. '000 евро
<b>Нетекущи задължения към</b>		
- собственици	15 805	15 805
<b>Общо нетекущи задължения към свързани лица</b>	<b>15 805</b>	<b>15 805</b>
<b>Текущи задължения към:</b>		
- собственици	11 543	10 810
- други свързани лица под общ контрол	-	90
<b>Общо текущи задължения към свързани лица</b>	<b>11 543</b>	<b>10 900</b>
<b>Общо задължения към свързани лица</b>	<b>27 348</b>	<b>26 705</b>

### 25. Оценяване по справедлива стойност

Следната таблица представя финансовите активи и пасиви, отчетани по справедлива стойност в отчета за финансовото състояние, в съответствие с йерархията на справедливата стойност.

Тази йерархия групира финансовите активи и пасиви в три нива въз основа на значимостта на входящата информация, използвана при определянето на справедливата стойност на финансовите активи и пасиви. Йерархията на справедливата стойност включва следните нива:

Имо Пропърти Инвестмънтс София ЕАД  
Междинен съкратен консолидиран финансов отчет  
31 март 2026 г.

- 1 ниво: пазарни цени (некоригирани) на активни пазари за идентични активи или пасиви;
- 2 ниво: входяща информация, различна от пазарни цени, включени на ниво 1, която може да бъде наблюдавана по отношение на даден актив или пасив, или пряко (т. е. като цени) или косвено (т. е. на база на цените); и
- 3 ниво: входяща информация за даден актив или пасив, която не е базирана на наблюдавани пазарни данни.

Даден финансов актив или пасив се класифицира на най-ниското ниво на значима входяща информация, използвана за определянето на справедливата му стойност.

Финансовите активи и пасиви, оценявани по справедлива стойност в отчета за финансовото състояние, са групирани в следните категории съобразно йерархията на справедливата стойност.

31 декември 2025 г.	Ниво 1 '000 лв.	Ниво 2 '000 лв.	Ниво 3 '000 лв.	Общо '000 лв.
<b>Активи</b>				
Борсово котиран инструменти	10 230	-	-	10 230
	<b>10 230</b>	-	-	<b>10 230</b>

31 декември 2024 г.	Ниво 1 '000 лв.	Ниво 2 '000 лв.	Ниво 3 '000 лв.	Общо '000 лв.
<b>Активи</b>				
Борсово котиран инструменти	12 483	-	-	12 483
	<b>12 483</b>	-	-	<b>12 483</b>

През отчетния период не е имало преминаване между отделните нива.

## 26. Събития след края на отчетния период

### Военен конфликт в Иран

През февруари започна въоръжен конфликт на територията на Иран, който доведе до повишена геополитическа несигурност в региона и до колебания на международните енергийни пазари. Посоченото събитие е оценено от Ръководството като некоригиращо събитие по смисъла на МСС 10 „Събития след края на отчетния период“, тъй като не предоставя допълнителни доказателства за условия, съществували към датата на баланса. Към датата на одобряване на финансовите отчети за публикуване, ръководството е анализирано наличната информация относно потенциалното въздействие върху дейността на Дружеството.

Към момента на одобряване на финансовите отчети не е възможно надеждно да се оценят ефектите върху бъдещите финансови резултати на Дружеството. Ръководството продължава да следи развитието на ситуацията и ще предприеме необходимите действия при промяна на пазарните условия.

Между датата, към която е съставен годишният финансов отчет и датата на неговото одобрение не са настъпили други събития, които биха изисквали корекции и/или допълнителни оповестявания в този финансов отчет.

## 27. Одобрение на финансовия отчет

Междинният съкратен консолидиран финансов отчет към 31 март 2026 г. (включително сравнителната информация за 2025 г.) е одобрен от Съвета на директорите на Предприятието-майка на 1 юни 2026 г.